

Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı: Şanlıurfa Belediyesi Örneği

Mithat Arman KARASU*
Mehmet KARAKAŞ**

Özet

Ülkemizde emlak vergisinin tahsilatı sırasında çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlardan en önemlisi emlak vergisine konu olan taşınmazın değerinin doğru ve gerçekçi bir biçimde belirlenememesidir. Her zaman vergi değeri ile piyasa fiyatı arasında büyük bir fark bulunmaktadır. Bu fark belediyenin gelir kaybı anlamına gelmektedir.

Emlak vergisinde yaşanan bu gelir kaybının incelendiği çalışmada, Şanlıurfa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan yetmiş mahalleden yedi tanesi örnek olarak seçilmiş, bu mahallelerde örnekleme yöntemiyle belirlenen dairelere ait vergi değeri ile piyasa fiyatı karşılaştırılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre gerek takdir komisyonunun yıldan yıla önemli artışlar yapmasına rağmen vergi matrahının düşük olması gerekse kentsel rantın hızlı artışı nedeniyle kamunun kentsel ranttan istenen düzeyde pay almadığı ortaya çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Değerleme Sorunu, Kentsel Rant, Şanlıurfa

Revenue Loss of the Municipalities in Property Tax: Case of Şanlıurfa Municipality

Abstract

Various problems are encountered during the collection of property tax in our country. The most important problem is that municipalities are unable to assess the value of the real estate subject to property tax accurately and in a realistic manner. Usually there is a huge difference between the taxable value and the current market value of the real estate. This difference amounts to a revenue loss for the municipality.

* Yrd.Doç.Dr., Harran Üniversitesi, İİBF, Kamu Yönetimi Bölümü, mithatkarasu@yahoo.com

** Doç.Dr., Yalova Üniversitesi, İİBF, İktisat Bölümü, karakasmehmet34@gmail.com

In the present study analyzing revenue loss in property tax, seven out of seventy neighborhoods within the borders of Sanlıurfa Municipality were selected as sample. Taxable values and current market values of the apartments selected in these neighborhoods with random sampling were compared. According to the results obtained, it appears that the public is unable to get the share of the urban income at the desired level not only because the taxable value is quite low despite the fact that the assessment committee does make increases every year but also because of the rapid increase in urban income.

Key Words: *Property Tax, Valuation Problem, Urban Rent, Sanlıurfa*

JEL Classification Codes: *H2, H20, H71*

Giriş

Kentin ekonomik gelişiminde ve sermayenin harekete geçirilmesinde kentsel rant belirleyici bir aktördür. Diğer taraftan, hiçbir sınırlama olmadığında, kentsel rant imar planlarını işlemez hale getirip, kentin gelişimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmakta ve kentsel yaşam kalitesini düşürmektedir. Bu noktada kentsel rantın sınırlandırılması gereği ortaya çıkmaktadır. Kamu kaynakları kullanılarak yaratılan kentsel rantın sınırlandırılması hem planlı bir kentleşme hem de toplumsal yaşamın sağlıklı gelişimi için bir zorunluluktur.

Kentsel rantın sınırlandırılmasının en yaygın ve etkin yolu vergilendirme. Arsa, arazi ve konut fiyatları üzerindeki spekülasyonlar karşısında vergilendirme, elde edilen aşırı kazancın toplumla paylaşılmasını sağladığı gibi rantın sınırlandırılmasında da önemli bir rol oynamaktadır. Çalışmanın konusunu oluşturan emlak vergisi de bu alanda uygulanan önemli vergi türlerinden birisidir.

Çalışmanın ilk bölümünde, imar planları, kentsel rant ve vergilendirme arasındaki ilişki üzerinde durulacaktır. İkinci bölümde, emlak vergisi hakkında kısaca bilgi verilecek, emlak vergisine ilişkin uygulanmada yaşanan sorunlara değinilecektir. Son bölümde, Şanlıurfa ilinde emlak vergisi konusunda yapılan araştırmaya yer verilecektir. Çalışma, genel bir değerlendirmeyle tamamlanacaktır.

Çalışmanın amacı, emlak vergisinde uygulamada yaşanan sıkıntıları gözler önüne sererek, mali sıkıntı içerisinde bulunan belediyelerin aslında kentsel rant sayesinde önemli bir gelir kalemine sahip olduğunu ortaya koymaktır. Emlak vergisinde verimliliğin sağlanması belediye gelirlerinde önemli bir artış yaratacaktır. Yerel yönetimlerde özerklik ancak mali özerklik ile mümkündür. Bu anlamda yerel yönetimlerin öz kaynaklara sahip olması büyük önem taşımaktadır. Emlak vergisinde yaşanacak gelir artışı daha özerk ve demokratik bir belediye anlamına gelecektir.

Üstelik emlak vergisinde esas alınan değerler kamulaştırma, emsal kira bedeli, veraset ve intikal vergisi, tapu harcı, Hazineye ait taşınmazların satış, trampa ve kira bedelleri gibi başkaca kamu gelir kalemleri üzerinde de belirleyici olduğundan emlak vergisinde yaşanan gelir kaybı kamusal gelir kalemlerinde azalmaya neden olmaktadır (Öztürk ve Yiğit, 2009).

1. İmar Planları, Kentsel Rant ve Vergilendirme Sorunu

İmar planlaması, bir kentin yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek bunların gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemidir (Kalabalık, 2003:24). İmar planı üç faaliyeti içermektedir. İlki, geleceğe yönelik bir yönlendirme, yol haritası oluşturmak; ikincisi, merkezi, bölgesel ve yerel düzeyde bir kamusal müdahale; üçüncüsü ise kentin fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda şekillendirilmesidir (Rydin, 1998:1).

İmar planlarının amacı; insanların yaşadığı çevrenin sağlıklı bir yapıya kavuşması, yatırımların yer seçiminin ve gelişiminin yönlendirilmesi, toprağın koruma-kullanma dengesinin en rasyonel biçimde belirlenmesi, arazi kullanım biçimleri ile yapı adalarının büyüklüklerinin belirlenmesi, ekonomik yapıda hizmet-üretim dengesinin sağlanması, insanca yaşanabilecek bir fiziki çevre; konut, işyeri, merkez ve dinlenme alanlarında mekân standartları ve çevre koşullarının düzeltilmesi, çevre kirliliğinden arındırılmış bir yaşam çevresi kurulması ve halkın huzur ve refaha kavuşturulmasıdır. 3194 sayılı İmar Kanununda bu amaç “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak” olarak açıklanmıştır.

Nasıl ki ekonomik faaliyetler iktisadın kurallarına uymalı ise kentin oluşumu da kentbilim ilkeleri çerçevesinde imar planlarına uymalıdır (Çeçener, 2000:16). İmar planları herkes için bağlayıcıdır. Yurttaş, her türlü yapı etkinliğinde imar planına uymak, yapı yapmak için belediyeden izin almak, yapı projesini ve eklerini önceden belediyeye bildirdiği biçimde tamamlamak ve yapıyı tamamladıktan sonra kullanım izini almak zorundadır. Yurttaşlar tarafından yapılacak olan her yapı, planlarda belirtilen kullanım, yoğunluk ve yükseklik ölçütlerine uygun olmalıdır.

İmar planları gerek kentsel mekanda sahip olduğu bu düzenleme yetkileri gerekse kamu ve özel sektör yatırımları üzerindeki belirleyici rolü nedeniyle kentsel rantın kaynağını oluşturmaktadır. Harvey’in dediği gibi planlama doğrudan bir bölüşümü, dolayısıyla kentsel siyasal eylemi içermekte ve plan, kentsel sınıf savaşımının merkezinde bulunmaktadır. Hatta Lefebvre’ye göre imar planı sayesinde kapitalizm mekanda kendini yeniden üretmektedir (Keskinok, 1997:16).

İmar planları yaptığı her harekette yeni kazanan ve kaybedenler ortaya çıkarır. Özellikle mülk sahiplerinin konumu düşünüldüğünde kentte yapılacak planlama çalışmaları, kaynak dağılımına karar verilmesi anlamına gelecektir (Campbell ve Marshall, 2000:297). İmar planı kararları kentteki arazi parçalarını çeşitli kullanımlara tahsis ederek yeni fiili durumlar ve haklar yaratır. Bu yeni durumlar ve haklar arsa ve arazi fiyatlarında ciddi artışlara neden olabilir.

Toprağın bir rant aracı haline gelmesi belli bir süreç gerektirir. Bu süreç içinde araziden arsaya dönüşen toprak önemli bir rant kaynağı haline gelir. Kentin gelişiminde yaşanan her aşama arsanın değerinin -dolayısıyla rantının- katlanarak artmasına neden olur. Toprağın üretilemez, artırılmaz ve ikame edilemez oluşu, toprak sahibine tekel niteliğinde bir ayrıcalık kazandırmaktadır (Keleş ve diğerleri, 1999:41). Arsanın kentteki konumu -merkeze yakınlık, ulaşım, altyapı ve hizmetlerle donanmış olması vb.- değerinin oluşumunda belirleyici olmaktadır.

Arazinin tarımsal üretim yapan bir toprak parçasından kentsel rantın yaratıldığı bir arsaya dönüşmesi, toprak üzerinde gerçekleştirilen kamusal hizmet ve yatırımın

bir sonucudur. Arsa, herhangi bir toprak parçası değildir. Toprak olmasının ötesinde üç özelliğe sahiptir. Kent içinde bir yere sahiptir, altyapı ile donatılmıştır ve imar planı ile hakkında bir karar verilerek üstünde ne tür kullanışların yer alacağı belirlenmiştir. Herhangi bir toprak parçasının kentsel arsa niteliğini kazanabilmesi için bu niteliklerle donatılması gerekir (Keleş, 2012:544).

Dolayısıyla arsa rantı, kamunun vermiş olduğu hizmetler sonucunda, arsa sahibinin hiçbir emeği olmaksızın meydana gelmektedir. Rantın kaynağı, özel mülkiyetin getirdiği tekelin yanı sıra hızlı nüfus artışı ve yoğun iç göçün neden olduğu büyük boyutlara ulaşan arsa talebidir. Kent ne denli büyürse değer artışı da o denli hızlı olacaktır. Arsanın değerini kaybetme tehlikesi bulunmadığından arsa spekülasyonu amacıyla ucuz değerlerle alınan arsalar uzun süre bekletilmekte, bu sayede, arsa sahibine değer artışından daha çok yararlanma fırsatı bulmaktadır.

Kamunun yürüttüğü hizmetler sonucunda oluşan kentsel ranttan kamunun pay almaması düşünülemez. Bu rantın vergilendirilmesi, başka bir deyişle ortaya çıkan potansiyelin toplumun tüm kesimleri adına değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Oluşan bu rant vergilendirilmezse yalnızca sahibine fayda sağlayacaktır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:64). Oysa ki vergilendirme sayesinde hem kentlerin ihtiyaç duyduğu gelir sağlanmış olacak hem de elde edilecek rant nedeniyle oluşacak gelir dağılımı adaletsizliğine engel olunacaktır. Üstelik kentte oluşan rant yine kentin gelişimi için kullanılmış olacaktır.

Kentsel rantın kamuya geri kazandırılması amacıyla birçok yöntem bulunmaktadır. Düzenleme ortaklık payı, değerlendirme resmi, şerefiye, kamulaştırma, devletleştirme, ulusallaştırma bu yöntemlerden bazılarıdır. Bu yöntemler arasında arsa rantını tamamen ortadan kaldıracak en kestirme yol, kent toprakları üzerindeki özel mülkiyetin kaldırılması yani ulusallaştırmadır. Ancak bu yöntem uygulamada pek mümkün görünmemektedir (Keleş ve diğerleri, 1999:63). Üstelik amaç kentsel rantı tümüyle yok etmek değil, kontrol altına alıp, kamuya geri kazandırmak olmalıdır. Bu anlamda uygulanacak en iyi yöntem vergilendirmedir.

Arsa rantını kamuya geri kazandırmak amacıyla yapılması gereken, arsa rantı-imar planı-vergi politikaları arasında uyumlu bir işbirliğinin geliştirilmesidir. Uygulamada imar planı, taşınmazlar dünyası ile en yakın ilişkiyi kuran ve taşınmazların “değerlerini” belirleyen belgedir. Vergi uygulamalarıyla ise yarattığı ve dağıttığı bu değerleri ölçme ve bunun değişik oranlarını öngördüğü amaçlarla geri alma gücünü edinmektedir. Bu planın “adaletli” olmasını sağlayacaktır (Gök, 1980:41).

İmar planları kentsel rantın kaynağıdır. Taşınmazların vergilendirilmesi suretiyle yaratılan rantın kamuya geri kazandırılması imar planlarının uygulanabilirliğini de artıracaktır. Çünkü taşınmazlar üzerinde ekonomik ilişkileri tanımlayıp ölçemeyen bir kent planlaması gerçeklerden uzak, bu ilişkileri yönlendirip değiştirebilecek güçte yasal araçlara sahip olmayan bir plan ise uygulanabilme şansından yoksundur. Vergilendirmeye imar planları kentsel ekonomiyi yönlendiren, kentin ekonomisinde söz sahibi bir konuma gelecektir. İmar planları ile taşınmazlardan alınan vergiler arasında birlikteliğin sağlanması, bir kaynak olarak anlamını yitiren taşınmaz vergilerin (emlak, değer artış, şerefiye, bina inşaat vb.) etkin hale gelmesinde yardımcı olacaktır. Vergi uygulaması taşınmazların kaydının tutulmasını zorunlu hale getirecek, bu sayede, kentsel planlama için gerekli olan bilgi bankası oluşturulmuş olacaktır (Gök, 1980:41).

Taşınmaz vergilemelerinin kent planlaması kapsamında kurgulanması ayrıca;
- Özel mülkiyet haklarının kamu çıkarları sınırı içinde kullanılmasını sağlama
alacak,

- Yerel yönetimleri politik ve parasal açıdan güçlendirecek,
- Yerel planlama etkinliğini artıracak,
- Vergi bürokrasisinin yüklerini hafifletecek,
- Taşınmaz vergilerine mekansal bir mantık getirecektir (Gök, 1980:271).

İmar planları sayesinde oluşan rant ve yaratılan spekülasyon çoğu zaman imar planlarının uygulanmasının önündeki en büyük engeldir. Kent, plansız ve sağlıksız gelişmektedir. Bu nedenle, imar planlarının uygulanması sırasında, imar planı ile kentsel rant arasındaki bu karşılıklı ve karmaşık ilişki daima göz önünde bulundurulmalı, kentsel rant vergilendirilerek kontrol altında tutulmalıdır.

2. Emlak Vergisi ve Uygulamada Yaşanan Sorunlar

2.1. Bina ve Arazi Vergisi

Türk Vergi Sisteminde yer alan vergiler, verginin üzerinden alındığı konuya göre gelir, servet ve harcama vergileri olarak sınıflandırılmaktadır. Emlak Vergisi, gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve araziler üzerinden alınan özel nitelikli bir servet vergisidir. Objektif-sübjektif vergiler ayrımında, objektif vergiler arasında yer almaktadır.

1971 yılına kadar İl Özel İdareleri tarafından yönetilen bina ve arazi vergisi daha sonra merkezi idare tarafından yönetilmeye başlanmıştır (Öncel, 1992:140-141). 1985 yılına kadar merkezi yönetim tarafından toplanan Emlak Vergisi, 04/12/1985 tarih ve 3239 sayılı Kanunla belediyeler tarafından toplanan bir vergi durumuna getirilmiştir. Emlak Vergisi daha önce belirtildiği gibi Bina ve Arazi Vergisi olarak alınmaktadır. Aşağıda bu vergiler üzerinde durulacaktır.

2.1.1. Bina Vergisi

2.1.1.1 Verginin Konusu

Türkiye sınırları içerisinde bulunan binalar verginin konusunu oluşturmaktadır. Emlak Vergisi Kanununun 2. maddesine göre gerek karada gerekse su üzerindeki sabit inşaatın bütünü bina olarak nitelendirilmiştir. Buna göre yüzer havuzlar, çadırlar, nakil araçları aracılığıyla çekilen seyyar evler bina olarak değerlendirilmemektedir.

2.1.1.2. Verginin Mükellefi

Verginin mükellefi, binanın malikidir. İntifa hakkı kurulmuşsa mükellef, intifa hakkı sahibi olur. Diğer bir ifadeyle binanın malikinden başka intifa hakkı sahibi varsa malik değil intifa hakkı sahibi verginin mükellefidir. Eğer her ikisi de yoksa (hem malik hem de intifa hakkı sahibi bulunmuyorsa) binayı malik gibi tasarruf eden gerçek veya tüzel kişi mükellef olarak kabul edilir.

2.1.1.3. Muaflık ve İstisnalar

Emlak vergisinde ekonomik, sosyal ve idari nedenlerle muaflıklara yer verilmiştir. Bunlar, esasında birer istisna olmakla birlikte, ilgili maddede muafiyet olarak nitelendirilen daimi ve geçici muaflıklardır. Daimi muaflıklar Kanunun 4. maddesinde, geçici muaflıklar ise 5. maddesinde düzenlenmiştir.

2.1.1.4. Verginin Matrah ve Oranı

Verginin matrahı Kanunun 7. maddesinde belirtildiği şekliyle vergi değeridir. Bu değerler asgari değerler olarak 4 yılda bir belirlenmektedir. Matrah hesaplanırken

metrekare birim değeri ile emlağın yüzölçümünün çarpılmasıyla temel vergi değeri elde edilir. Hesaplanan değerde çeşitli nedenlerle değişiklikler olabilmektedir. Bunlar arasında; binaya asansör ya da kalorifer yapılması, binanın kullanılış tarzının değişmesi (binanın ikamete ayrılan bölümlerinin dükkan, depo, mağazaya dönüştürülmesi), bina veya arazinin değerinde %25'i aşan oranda artış olması sayılabilir. Bulunan değer her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılarak vergi değerine ulaşılır. Bu işlemten sonra istisnalar düşülerek vergi matrahı elde edilir (Kızılot ve Taş, 2010:344).

Binalar için vergi değeri, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile 1319 sayılı Kanununun 29. maddesinin a bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31. madde uyarınca bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle hesaplanır. Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

Bina vergisinin oranı meskenlerde binde 1, diğer binalarda ise binde 2'dir. Eğer meskenler 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde ise vergi oranı binde 2, diğer binaların büyükşehir belediye sınırları veya mücavir alan sınırları içerisinde olması halinde ise vergi oranı binde 4 olarak uygulanır. Bakanlar Kurulu, bu oranları yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

2.1.1.5. Verginin Bildirimi

Bina vergisinde uzun yıllar beyan sistemi uygulanmıştır. Bu sistem uygulamada kaldığı süre içerisinde karşılaşılan sorunlara ilişkin gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Ancak vergiye esas alınacak değerlerin belirlenmesindeki güçlükler ve beyan sistemindeki değerlerin düzeyi ve niteliği bu sistemden vazgeçilmesine neden olmuştur. Daha sonra 3/4/2002 tarih ve 4751 sayılı Kanunla yapılan düzenlemeyle verilen beyanlar nedeniyle sahip olunan bilgilerin kullanılması yolu benimsenmiştir (Akdoğan, 2008:559-560).

2.1.1.6. Verginin Tarh ve Tahakkuku

Emlak vergisi, mükelleflerin vermiş oldukları bildirimler dikkate alınarak belediyeler tarafından tarh ve tahakkuk edilmektedir. Bildirimlerin geç olarak verilmesi veya hiç verilmemesi halinde vergi, idare tarafından tarh edilir. Tarh edilen vergiler tarh edildiği tarihte tahakkuk etmiş sayılır. Sonraki yıllarda tarh ve tahakkuk işlemlerinde ise her bütçe yılının başından itibaren ilgili yıl için otomatik olarak tahakkuk eder.

2.1.1.7. Verginin Ödenmesi

Emlak vergisi iki eşit taksitte ödenmektedir. 1. taksit Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, 2. taksit ise Kasım ayı içinde ödenmektedir. Emlak vergisi uygulamasında eski ve yeni malikler zincirleme olarak sorumlu bulunmaktadır.

2.1.2. Arazi Vergisi

2.1.2.1. Verginin Konusu

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar Emlak Vergisi Kanununun 12. maddesine göre arazi vergisinin konusunu oluşturmaktadır. Kanunun aynı maddesinde, belediye sınırları içinde bulunan ve belediye tarafından parsellenmiş olan araziler arsa olarak ifade edilmektedir. Belediye sınırları içinde veya dışında

bulunan parsellenmemiş arazilerden hangilerinin arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenecektir.

2.1.2.2. Verginin Mükellefi

Arazi vergisinin mükellefi, arazinin malikidir. İntifa hakkı kurulmuşsa mükellef intifa hakkı sahibi olur. Diğer bir ifadeyle arazi malikinden başka intifa hakkı sahibi varsa malik değil intifa hakkı sahibi verginin mükellefi olur. Eğer her ikisi de yoksa (hem malik hem de intifa hakkı sahibi bulunmuyorsa) araziye malik gibi tasarruf eden gerçek veya tüzel kişi mükellef olarak kabul edilir. Araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar hisseleri oranında vergi öder. Eğer araziye elbirliği ile malik iseler müteselsilen (zincirleme olarak) vergiden sorumludurlar.

2.1.2.3. Muaflık ve İstisnalar

Arazi vergisinde, Kanununun 14. maddesinde belirtilen arazilerin kiraya verilmemek şartıyla daimi olarak muaf olacağı belirtilmiştir. Kanununun 15. maddesinde belirtilen alanlarda ise arazi vergisinden geçici olarak muaf olunacağı belirtilmiştir.

Arazi vergilerinin istisna konusu ise Kanununun 16. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 TL'sinin istisna edileceği şeklindedir.

2.1.2.4. Verginin Matrah ve Oranı

Arazi vergisinin matrahı, arazinin kanun hükümlerine göre belirlenen vergi değeridir. Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar için %100 artırılarak uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir.

Arsa ve araziler için vergi değeri, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalarda için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada ve parseller), arazide her yıl il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değere göre belirlenir. Arsa ve araziler için vergi değerinin yıllık artışı konusunda binalar için geçerli olan hükümler aynen uygulanır.

2.1.2.5. Verginin Bildirimi

Bina vergisinde olduğu gibi arazi vergisinde de beyan sistemi artık uygulanmamaktadır. Bina vergisinde uygulanan daha önceki beyannamelerdeki bilgilerin kullanılması yolu, arazi vergisinde de uygulanmaktadır. Bildirimin verilmemesi halinde ise vergi, idare tarafından tarh edilecektir.

2.1.2.6. Verginin Tarh ve Tahakkuku

Arazi vergisinin gerek tarh gerekse tahakkuku, belediyeler tarafından dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak yapılmaktadır. Vergi değeri üzerinden hesaplanan arazi vergisi her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

2.1.2.7. Verginin Ödenmesi

Arazi vergisi, 1. taksit Mart, Nisan ve Mayıs aylarında; 2. taksit ise Kasım ayı içinde olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir. Devir ve ferağ yapılan arazinin, bu işlemin gerçekleştiği ve önceki yıllara ait ödenmemiş olan vergi borçlarından

devreden ve devralan zincirleme olarak sorumlu bulunmaktadır. Ancak yeni malikin eski malike rücu etme hakkı saklı bulunmaktadır (Akdoğan, 2008:573-574).

2.2. Uygulamada Yaşanan Sorunlar

Ülkemizde emlak vergisine ilişkin olarak uygulamada çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Mali kadastronun olmayışı, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun eski oluşu, takdir komisyonlarının yetersizliği, taşınmazın değerinin doğru ve gerçekçi belirlenmesi için gereken bilgi altyapısının yokluğu, belediyelerin nitelikli personel azlığı, vergi mükelleflerinin vergiyi ödemedeki isteksizliği, ödenmeyen vergiye yönelik herhangi bir otokontrol mekanizmasının bulunmaması bunlardan bazılarıdır.

Tüm bu sorunlar arasında öne çıkan sorun, vergiye konu olan taşınmazın değerinin doğru ve gerçekçi bir biçimde hesap edilememesidir. Emlak vergisinin ödenmesi sırasında belirlenen değer ile taşınmazın gerçek alım-satım değeri (piyasa değeri) arasında önemli bir fark bulunmaktadır (Öztürk ve Yiğit, 2009; DPT, 2009; Öncel, 1992). Oysaki emlak vergisi yapısı itibarıyla sıkı sıkıya emlak değerlemesine bağlıdır. Hatta bazı kaynaklarda emlak vergisi doğrudan doğruya bir "değerleme vergisi" şeklinde de ifade edilmektedir (Hacıköylü ve Heper, 2010:2). Taşınmazın artan piyasa fiyatının vergiye tam olarak yansıtılamaması hem vergiden sağlanacak gelirin azalmasına neden olmakta hem de kentsel rantın vergilendirilmesi konusunda beklenen faydanın elde edilmesini zorlaştırmaktadır.

Emlak vergisi daha önce beyan usulüne göre rayiç bedel üzerinden hesaplanmaktaydı, ancak yapılan beyanların düşüklüğü ve denetimsizlik karşısında yeni bir uygulamaya geçilerek 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda yapılan değişiklikle (4751 sayılı Kanun R.G. 09/05/2002 tarih ve Sayı: 24721) 01/01/2002 tarihinden geçerli olmak üzere emlak vergisinin matrahının bir takdir komisyonu tarafından re'sen belirlenmesi uygulamasına geçilmiştir.

Günümüzde emlak vergisine konu olan taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde takdir komisyonları yetkilidir. Komisyon, Belediye Başkanı ya da atayacağı bir memurun başkanlığı altında, belediyenin yetkili bir memuru ile Tapu Sicil Müdürü ya da atayacağı bir memur ve Ticaret Odasınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ya da köyün muhtarından oluşur. Araziye ait asgari ölçüde birim değer belirlenmesinde görevli takdir komisyonunda ise Valinin başkanlığında Defterdar, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İl Müdürü ile il merkezindeki Ticaret ve Ziraat Odalarından birer temsilci yer almaktadır.

Takdir komisyonları arazi ve arsalarla ilgili asgari birim değer tespitini dört yılda bir yapmakta ve ilgili birimlere göndermektedir. Ancak takdir komisyonları birim değerleri belirlerken güncel piyasa değerini dikkate almamaktadır. Üstelik komisyonların yapısı ve nitelikli personel azlığı, komisyon üyelerinin emlak değerlendirme konusunda eğitim almamış olması sorunun çözümü yerine yeni sorunlara neden olmaktadır.

Türkiye'de emlak vergisine esas olacak taşınmazın değerinin belirlenmesine yönelik mevcut yasal düzenlemelere bakıldığında, binanın değerinin belirlenmesinde yerel emlak piyasasının özellikleri, piyasa fiyatı, kentsel rant, yıllara bağlı artış oranlarının göz ardı edildiği; bunun yerine yapı maliyet bedeli, arsa payı değeri, aşınma payı oranı, binada asansör ya da kaloriferin varlığı gibi donatıları içeren bir değerlendirme yapıldığı görülmektedir.

Taşınmazların değerlemesi ile ilgili olarak nesnel ölçütler tanımlanmamıştır, bu nedenle öznel ölçütler kullanılmaktadır. Günümüzde binalar için asansör ya da kaloriferin olmasının bir ölçüt olarak kabul edilmesi ya da arazilerin sulak, taban, kıraç gibi yalnızca coğrafi nitelikteki üstün körü ölçütlerle ayrılması anlaşılır değildir. Vergiye konu olacak taşınmazın boyut, tip, yapı türü, kullanım biçimi yanında kent içinde bulunduğu konum, özel ve kamusal yatırımların taşınmaz üzerindeki etkisi, taşınmazdan elde edilen kira ya da diğer gelirlerin net olarak belirlenmesi gerekir. Taşınmazın değerindeki değişiklikler takip edilmelidir. Değer artışını kavrayabilmek açısından bankalar, sigorta şirketleri ve tapu müdürlükleri arasında bilgi paylaşımı sağlanmalıdır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:71-72).

Taşınmazın gerçek değerinin tespitine yönelik bir otokontrol mekanizmasının olmaması ve taşınmazların güncel değerlerini kayıt altına alacak bir veri tabanının bulunmaması da sorun yaratmaktadır (Hacıköylü ve Heper, 2010:5). Bu durum, taşınmazların değer artışlarının etkin şekilde vergilendirilememesine neden olmaktadır.

Yerel yönetimler bakımından emlak vergisi önemli bir gelir kaynağıdır. Emlak vergisi sayesinde kent içinde, istenilen yerde, istenilen biçimde toprak kullanımı olanaklı hale geldiği gibi arsaların uzun süre boş bekletilmesi, gereğinden fazla el değiştirmesi, spekülasyonun önlenmesi mümkün olmakta, kamu kentsel ranttan pay almaktadır (Çağdaş ve diğerleri, 2003:89).

Emlak vergisinde idarece belirlenen vergi değeri yerine taşınmazın gerçek alım-satım (piyasa) bedeli dikkate alınmalıdır. Bu durum, 1982 Anayasası'nda belirtilen ödeme gücü ilkesinin yerine getirilmesine ve vergi kayıplarının önlenmesine yardımcı olacaktır.

3. Araştırmanın Yöntemi, Boyutları ve Bulguları

3.1. Araştırmanın Yöntemi ve Boyutları

Şanlıurfa ilinde yürütülen çalışmada temel amaç, emlak vergisi konusunda belediyelerin uğradığı gelir kaybını ortaya koymaktır. Emlak vergisi konusunda yaşanan olumsuzlukların temelinde vergiye konu olan taşınmazın değerinin doğru ve gerçekçi bir biçimde hesap edilememesi, belirlenen değerlerin çoğunlukla piyasa değerinin gerisinde kalması yatmaktadır.

Şanlıurfa ilinde yapılan araştırma kapsamında, kentte mevcut bulunan yetmiş mahalle içinde yedi tanesi örnek olarak seçilmiş, bu mahallelerde yer alan ana cadde üzerinde bulunan apartmanlardan örnekleme yöntemiyle seçilen dairelere ait emlak vergisi değerleri ile bu dairelere ait piyasa fiyatları karşılaştırılmıştır. Emlak vergisine esas teşkil eden değerler Şanlıurfa Belediyesi Kent Bilgi Sisteminden, piyasa fiyatları ise Şanlıurfa Emlakçılar Odası ve Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneğinden temin edilmiştir.

Araştırma kapsamında seçilen mahalleler belirlenirken hem mahallelerin farklı gelir gruplarından olmalarına dikkat edilmiş hem de yalnızca kentin rant bakımından gözde olan semtleri değil kentin bütünü ele alınmaya gayret edilmiştir. Belirlenen yedi mahalleden Cengiz Topel, Yenişehir, İpekyol Mahalleri orta gelir grubuna dahil iken Onikiler, Mimar Sinan ve Eyyüp Nebi Mahalleleri alt gelir grubuna, Esentepe Mahallesi ise üst gelir grubuna mensuptur. Bu mahalleler içerisinde yer alan Mimar Sinan, Onikiler ve Eyyüp Nebi Mahalleleri kentsel rant bakımından kıyıda kalmış iken Esentepe Mahallesi kentin en gözde rant alanıdır. Yenişehir, Cengiz Topel,

İpekyol Mahalleleri kentsel rant bakımından daha çok 1990'ların başında öne çıkmış mahallelerdir.

Şanlıurfa ilinde kentsel rantın kent içinde dağılımı farklılık göstermekle beraber kentin gelişim sürecinde tümüyle kentsel rantın belirleyici olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Türkiye'nin en geniş sulanabilir tarım alanına sahip olan Şanlıurfa ilinde gerek tarımsal üretimden gerekse devletin uyguladığı tarımsal destekten (doğrudan gelir desteği, mazot desteği, gübre desteği, pamuk için ödenen prim vb.) elde edilen tüm gelir yalnızca gayrimenkul yatırımlarında kullanılmaktadır. GAP Projesi kapsamında sulanabilir tarım alanlarının artması ve ekim süresinin kısalmasıyla birlikte tarımdan elde edilen gelir yaklaşık olarak dört ila yedi kat oranında artmıştır (gap.gov.tr, 7/5/2012).

Tüccarlığın ayıp sayıldığı Şanlıurfa'da elde edilen tarımsal gelir tümüyle kentsel ranta aktarılmaktadır. Pahalı, çok odalı ve geniş bir evde oturmanın sosyal bir statü sayıldığı Şanlıurfa'da evin fiyatının yüksekliği aile ya da aşiret için bir itibar göstergesidir. Bu durum, konut ve arsa fiyatlarının önemli oranda artmasına neden olmaktadır. Şanlıurfa'da kimi bölgelerde konutlarda yıllık değer artış oranı %25 ile %50 arasında değişmektedir. Örneğin, İpekyol Mahallesi'nde 2009 yılında 200 bin TL'ye satılan bir konut 2012 yılında 300 bin TL'ye alıcı bulmaktadır. 2009 yılında 3 milyon TL'ye satılan bir arsa 2012 yılının Mayıs ayında 10 milyon TL'ye alıcı bulmuştur. Esentepe Mahallesi'nde son yıllarda yapılan konutların ortalama satış fiyatı 750 bin-1 milyon TL arasında değişmektedir. Orta gelir grubuna mensup bir mahallede konut kiralari 750-1700 TL arasında değişmektedir.

Şanlıurfa'nın gayrimenkul piyasasının kendine özgü bu durumu onu araştırmaya değer hale getirmektedir. Emlak vergisinde yaşanan gelir kaybı düşünüldüğünde Şanlıurfa iyi bir örnektir. Konut fiyatlarının yıldan yıla, ekonomik bir neden olmaksızın, devamlı ve önemli oranlarda arttığı Şanlıurfa'da emlak vergisinde yaşanan gelir kaybı daha net anlaşılmaktadır.

Şanlıurfa Belediyesi 2009 yılında kent bilgi sistemine geçmiş, kentte yer alan tüm binaları kayıt altına almıştır. Binaların; inşaat türü (çelik, karkas, betonarme vb.), inşaat sınıfı (lüks, birinci sınıf vb.) binanın bulunduğu pafta, ada, parsel, binanın yapılış yılı, malikleri, kullanım biçimi, yapıda yer alan eklentiler (asansör, güneş ısıtma, kalorifer) kayıt sisteminde mevcuttur. Şanlıurfa Belediyesi kayıt sistemine geçtikten sonra hem tahakkuk eden hem de ödenen emlak vergisinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu değişim araştırmamızda vurguladığımız sağlam ve anlaşılır bir kayıt sisteminin ne kadar gerekli olduğunu da bize göstermektedir.

Araştırma zaman olarak 2002-2012 arası dönemini esas almaktadır. Bu zaman aralığının seçilmesinin nedeni belediye bilgi sisteminin bu yılları kapsamasıdır. Piyasa fiyatlarının kayıt altında olmadığı Şanlıurfa'da piyasa fiyatlarının belirlenmesi konusunda çok eskiye gitmek mümkün değildir. Bu konuda daha önce yapılmış bir bilimsel çalışmanın olmayışı da veri elde etmeyi güçleştirmektedir.

Son olarak emlak vergisi bina ve arsa vergisinden oluşmakla beraber araştırma kapsamında yalnızca bina vergisi ele alınmıştır. Arsa ve araziler hakkında düzenli bilgilerin olmayışı, binaya göre daha sık el değiştirdiği için piyasa fiyatının takibinin güç olması, emlakçıların arsa fiyatları ve spekülasyonu hakkında bilgi vermekten çekinmeleri böyle bir kısıtlılığı zorunlu kılmıştır. Ayrıca, arsa ve arazide yaşanan emlak vergisi gelir kaybı başkaca bir araştırmanın konusunu oluşturacak büyüklüktedir.

3.2. Araştırmanın Bulguları

Araştırmadan elde edilen bulgulara bakmadan önce genel olarak Şanlıurfa Belediyesinin emlak vergisinden elde ettiği gelire bakmak doğru olacaktır. Tablo 1'den anlaşılacağı üzere 2002-2011 yılları arasında Şanlıurfa Belediyesinin emlak vergisi gelirinde önemli bir artış olduğu göze çarpmaktadır. 2002 yılında tahakkuk eden vergi miktarı yaklaşık 800 bin TL iken bu oran 2011 yılında 7,3 milyona TL'ye ulaşmıştır. Aynı artış, emlak vergisinden elde edilen gelir için de geçerlidir. 2002 yılında tahsil edilen vergi miktarı 750 bin TL iken 2011 yılında bu miktar 5,5 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2012 yılında tahakkuk eden vergi miktarı 8,4 milyon TL olurken tahsil edilen miktar Haziran ayı sonunda 2 milyon TL'dir.

2010 yılı Şanlıurfa Belediyesinde kent bilgi sisteminin kurulduğu, kentteki binaların kayıt altına alındığı, düzenli bilgi akışının sağlandığı dönemin başlangıcıdır. Bu dönemden itibaren emlak vergisinden elde edilen gelirden önemli bir sıçrama yaşanmış, 2009 yılında 3,2 milyon TL olan tahakkuk miktarı 2010 yılında 6,6 milyon TL olmuş, aynı dönemde tahsilat miktarı 2,8 milyon TL'den 5,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

Tablo 1: Şanlıurfa Belediyesi Emlak Vergisine İlişkin Veriler

Yıllar	Tahakkuk Eden (TL)	Ödenen (TL)	Tahsilat Oranı (%)
2002	799.820	754.105	94
2003	2.126.032	1.993.242	94
2004	1.307.628	1.218.066	93
2005	1.733.592	1.590.830	92
2006	2.055.846	1.880.022	91
2007	2.334.986	2.123.608	91
2008	2.827.020	2.550.331	90
2009	3.227.365	2.882.958	89
2010	6.624.252	5.628.640	85
2011	7.345.796	5.486.347	75
2012*	8.429.632	2.003.659	24

*2012 yılına ait veriler Haziran ayına kadardır. Bu veriler Şanlıurfa Belediyesinden alınmıştır.

Bu durum bize emlak vergisinde gelir kaybını önleme konusunda bilgi altyapısının ne kadar önemli olduğunu göstermektedir. Şanlıurfa Belediyesi kurmuş olduğu bu kent bilgi sistemini devamlı güncellemeli, binanın değer artışına etki eden kentsel rant artışı, kamusal yatırımlar ya da belediye hizmetleri takip edilmeli, binaların değerlendirilmesinde emlak değerlendirme uzmanlarından ve emlakçılar odasından yararlanılmalıdır. Çalışma sırasında yüz yüze yapılan görüşmelerde, özel bankalar için çalışan emlak değerlendirme uzmanları ve emlakçıların konut sektörü konusunda daha güncel ve pratik bilgilere sahip olduğu görülmüştür. Takdir komisyonlarında bu kimselerin yer alması doğru olacaktır.

Diğer taraftan, Tablo 1'den anlaşılacağı gibi özellikle belediyenin kent bilgi sistemini devreye soktuğu 2009 yılından sonra emlak vergisinde artan tahakkuk miktarı karşısında bir vergi direncinin oluştuğu, tahsil edilen vergi miktarında bir düşüşün olduğu gözlenmektedir. 2002 yılında tahsilat oranı %94 iken özellikle 2010 yılından sonra bir daha %90'ın üzerinde tahsilat yapılamamış, 2011 yılında tahsilat oranı %75'e kadar düşmüştür. Bu durum bize kent bilgi sisteminin kurulması kadar

verginin toplanması konusunda toplumdaki vergi bilincinin de önemli olduğunu göstermektedir.

Tablo 2: Şanlıurfa Belediyesi Toplam Gelir, Emlak Vergisi Geliri ve Gelirlerin Birbirine Oranı

Yıllar	Toplam Geliri (TL)	Emlak Vergisi Geliri (TL)	Emlak Vergisi Gelirinin Toplam Gelire Oranı (%)
2002	8.277.185	754.105	9
2003	13.211.161	1.993.242	15
2004	15.542.534	1.218.066	7,8
2005	18.296.389	1.590.830	8,6
2006	22.488.766	1.880.022	8,3
2007	25.972.434	2.123.608	8,1
2008	27.503.940	2.550.331	9,2
2009	78.638.678	2.882.958	3,6
2010	119.475.298	5.628.640	4,7
2011	145.515.458	5.486.347	3,7
2012*	54.337.654	2.003.659	3,6

*2012 yılına ait veriler Haziran ayına kadardır. Bu veriler Şanlıurfa Belediyesinden alınmıştır.

Tablo 2'ye bakıldığında; Şanlıurfa Belediyesinin toplam gelirleri içinde yazık ki emlak vergisinin pek de önemli olmadığı, son yıllarda toplam gelir içinde payının giderek azaldığı görülmektedir. 2003 yılında belediyenin toplam geliri içinde %15'e kadar yükselen emlak vergisi gelirleri 2011 yılında %3,7'ye kadar düşmüştür. Üstelik bu düşüş, emlak vergisinde yaşanan gelir artışına rağmen yaşanmıştır. Bu durumun ortaya çıkmasında belediyenin en önemli gelir kaynağı olan su tahsilatında kaçakların azaltılması ve genel tahsilat oranında yaşanan artışlar etkili olmuştur. Artan oranına karşın son yıllarda emlak vergisi gelirlerinin payı toplam gelirler içinde %5'in altına düşmüştür.

Giderek azalan emlak vergisi gelirleri araştırmanın haklılığını ortaya koymaktadır. Genel olarak Ek 1'de yer alan grafiklere bakıldığında, yapılan araştırmada, üç önemli sonuca ulaşıldığı görülmektedir. Bunlardan ilki, mahalleden mahalleye değişimle birlikte Şanlıurfa'da daire fiyatlarında görülen yüksek orandaki artışlardır. Gerek kentin en gözde rant merkezi olan Esentepe olsun gerekse alt gelir grubuna ait Mimar Sinan, Onikiler ve Eyyüp Nebi Mahalleleri olsun belli bir değer artışı olduğu gözlerden kaçmamaktadır.

Grafik 1'de görüldüğü gibi Esentepe'de 2002 yılında piyasa fiyatı 60 bin TL olan bir daire 2012 yılında 500 bin TL'ye alıcı bulmaktadır. Daire fiyatlarındaki artış orta gelir grubuna mensup İpekyol, Yenişehir ve Cengiz Topel Mahalleleri için de geçerlidir. Grafik 2'de görüldüğü gibi İpekyol Mahallesinde 2002 yılında piyasa fiyatı 80 bin TL olan bir konutun 2012 yılında fiyatı 300 bin TL'dir. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyonun tek haneli olması, banka ve hazine bonusu faizlerinin azalması gayrimenkul yatırımlarını ön plana çıkarmaktadır. Yenişehir Mahallesinde 2002 yılında 60 bin TL olan bir dairenin 2012 yılında 300 bin TL'ye alıcı bulduğu Grafik 3'den anlaşılmaktadır. Aynı dönemde (2002-2012) Cengiz Topel Mahallesinde bir dairenin piyasa fiyatı 80 bin TL'den 250 bin TL'ye çıkmıştır.

Kentin alt gelir gruplarının yaşadığı mahalleler olmakla birlikte Mimar Sinan, Eyyüp Nebi ve Onikiler Mahalleleri de Şanlıurfa genelinde görülen gayrimenkul artışlarından aynı oranda pay almaktadır. Daire fiyatları belirgin olarak düşük olmakla beraber dairelerin piyasa fiyatlarındaki yıllık artış oranları kentin geri kalanından çok farklı değildir.

Grafik 5'de görüldüğü gibi Mimar Sinan Mahallesinde 2002 yılında 8 bin TL'ye satılan bir daire 2012 yılında 40 bin TL'ye satılmaktadır. Yine Grafik 6'da, Eyyüp Nebi'de 2002 yılında piyasa fiyatı 30 bin TL olan bir dairenin 2012 yılında 105 bin TL ettiği görülmektedir. Benzer bir biçimde, Onikiler Mahallesinde 2002 yılında 8 bin TL olan dairenin 40 bin TL'ye alıcı bulduğu Grafik 7'den anlaşılmaktadır.

Araştırmada ulaşılan ikinci önemli sonuç, piyasa fiyatlarında görülen yüksek artışlar karşısında vergi değerlerinin piyasa fiyatlarının gerisinde kaldığıdır. Grafik 1'den anlaşılacağı gibi Esentepe Mahallesinde artan daire fiyatları karşısında vergi değerleri çok düşük kalmaktadır. Esentepe'de 2002 yılında bir dairenin piyasa fiyatı 60 bin TL iken vergi değeri 15 bin TL, 2012 yılında piyasa fiyatı 500 bin TL iken vergi değeri yalnızca 55 bin TL'dir. Rantın yüksek olduğu yerlerde vergi değeri ile piyasa fiyatı arasındaki fark yıllar geçtikçe açılmaktadır.

Grafik 2'den anlaşılacağı üzere İpekyol'da 2002 yılında piyasa fiyatı 80 bin TL olan bir dairenin 2012 yılında piyasa fiyatı 300 bin TL olurken aynı yıllar için vergi değeri sırasıyla 13 bin TL ve 46 bin TL'dir. Benzer durumlar Cengiz Topel ve Yenişehir Mahalleleri için de geçerlidir.

Grafik 6'ya bakıldığında, Eyyüp Nebi'de 2002 yılında vergi değeri 17 bin TL olan dairenin piyasa fiyatı 30 bin TL, 2012 yılında vergi değeri 43 bin TL iken piyasa fiyatı 105 bin TL'dir. Alt gelir grubuna mensup bir başka mahalle olan Onikiler Mahallesinde 2002 yılında piyasa fiyatı 8 bin TL olan bir dairenin vergi değeri 5 bin TL olurken 2012 yılında aynı veriler sırasıyla 40 bin TL ve 12 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Görüldüğü gibi mahalleler arası farklar olmakla birlikte piyasa fiyatı ile vergi değeri arasında ciddi farklılıklar yıllar içerisinde devam etmektedir. Ancak kentsel rant bakımından gözde olan mahallelerde farkın daha da açıldığı gözden kaçırılmamalıdır.

Araştırmada ulaşılan üçüncü ve son sonuç, dairelerin piyasa fiyatları ile vergi değerleri arasındaki farkın nedeni ile ilgilidir. Elde edilen verilerden anlaşıldığına göre kıymet takdir komisyonu tarafından vergi değerlerinde yıldan yıla önemli artışlar yapılmaktadır. Hatta, Grafik 5'de görüldüğü gibi bu artış oranları Mimar Sinan Mahallesinde olduğu gibi piyasa fiyatında yaşanan artışların üzerine çıkmaktadır.

2002-2012 yılları arasında Mimar Sinan Mahallesinde daire fiyatları beş kat artarken aynı dönemde takdir komisyonunca belirlenen vergi değeri 10 kat artmıştır. Buna rağmen araştırmada örnek alınan dairenin 2012 yılında piyasa fiyatı 40 bin TL iken takdir komisyonunca belirlenen değeri 20 bin TL'de kalmıştır. Bu durumun ortaya çıkmasının nedeni takdir komisyonlarınca belirlenen artış oranlarının az olması değil, vergi matrahının çok düşük olmasıdır. Vergi matrahının düşük olması nedeniyle komisyon tarafından yapılan yüksek artışlar anlamını yitirmekte, piyasa fiyatı ile vergi değeri arasındaki fark kapanmamaktadır.

İpekyol Mahallesinde dairenin piyasa fiyatı on yıllık (2002-2012) dönemde %375 artarken aynı dönemde Yenişehir Mahallesinde bu oran %500, Cengiz Topel

Mahallesinde ise %312'dir. Aynı dönemde bu mahallelerde emlak vergisine esas olan vergi değerinin artış oranları sırasıyla %353, %405 ve %278'dir.

Eyyüp Nebi Mahallesi on yıllık dönemde (2002-2012) dairelerin piyasa fiyatının artış oranı %350, Onikiler Mahallesi %500'dür. Aynı dönemde bu mahallelerde emlak vergisine esas olan vergi değerinin artış oranları sırasıyla %252 ve %240'dir. Rakamlardan anlaşılacağı üzere aslında vergi değerlerindeki artışlar çok da yetersiz değildir. Ancak vergi matrahının düşük olması emlak vergisi değerinin düşük kalmasına neden olmaktadır. Bu tür bir gelir kaybını önlemek için kentsel rantın devamlı güncellendiği bir bilgi sistemine ihtiyaç vardır.

Sonuç

Araştırma sonucunda elde edilen verilere genel olarak bakıldığında, Şanlıurfa Belediyesinin emlak vergisinde ciddi bir gelir kaybına uğradığı kolayca anlaşılmaktadır. Emlak vergisine konu olan binaların vergi değerinin piyasa fiyatı ile aynı olması durumunda, Şanlıurfa Belediyesinin emlak vergisinden elde ettiği geliri iki katına çıkarması mümkündür. Bu sayede hem belediyenin toplam geliri hem de toplam gelir içerisinde öz gelirlerin payı artmış olacaktır.

Bu durumun daha özerk ve demokratik bir belediye anlamına geldiği açıktır. Her şeyden önce belli bir zümrenin eline geçecek olan bu kaynağın topluma aktarılması sosyal adalet bakımından da doğru olacaktır.

Emlak vergisinde bu artışın sağlanması için öncelikle Şanlıurfa Belediyesinin mevcut kent bilgi sistemini geliştirmesi, kentsel rantı takip eder bir yapıya kavuşturması gerekmektedir. Şanlıurfa Belediyesinde 2009 yılında kent bilgi sisteminin kurulmasıyla birlikte emlak vergisi gelirinde önemli bir artış yaşanmış, 2009 yılında 2,8 milyon TL olan emlak vergisi geliri 2010 yılında 5,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Benzer bir gelir artışının tekrar sağlanması için bilgi sisteminin geliştirilmesi yerinde olacaktır.

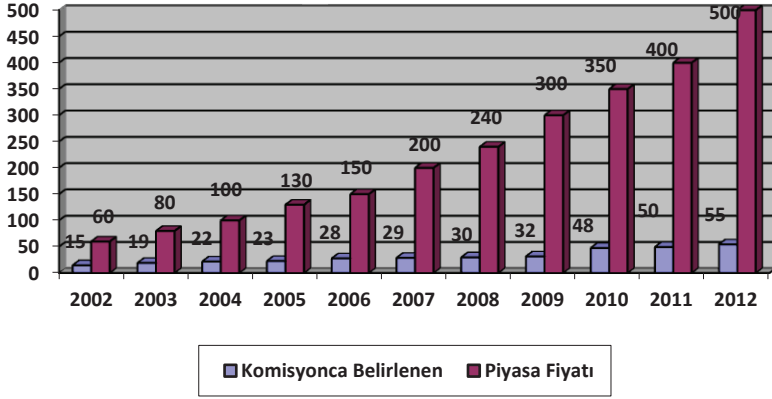
1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununda değişiklik yapılarak vergi değerlendirme ölçütleri yeniden gözden geçirilmeli, kıymet takdir komisyonlarının yapısı değiştirilerek komisyon üyelerine emlak değerlendirme uzmanları ve emlakçılar odasından uzmanlar da dahil edilmelidir. Son olarak toplumda vergi bilinci artırılmalı, kentsel rant artışlarının bireysel bir zenginlik değil toplumsal bir kayıp olduğu topluma anlatılmalıdır.

Kaynakça

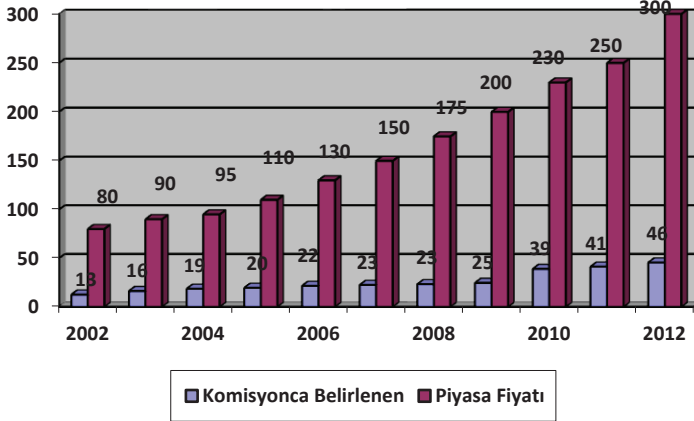
- Akdoğan, A. (2008), *Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi*, 7. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.
- Campbell, H. ve Marshall, R. (2000), "Moral Obligations, Planning and the Public Interest: A Commentary on Current British Practice", *Environment and Planning B: Planning and Design*, 27(2), 297-312.
- Çağdaş, V. ve diğerleri (2003), "Emlak Vergisi ve Kadastro", *HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, (89), 67-76.
- Çeçener, B. (2000), *İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar*, TMMOB İstanbul Şubesi.
- DPT (2007), *Vergi ÖİK Raporu*, 9. Kalkınma Planı (2007-2013), Ankara.
- Gök, T. (1980), *Türkiye'de İmar Planlaması*, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Ankara.

- Hacıköylü, C. ve Heper, F. (2010), “Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, *Maliye Dergisi* (158), 1-14.
- Kalabalık, H. (2003), *İmar Hukuku*, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Keleş, R. (2012), *Kentleşme Politikası*, 12. Baskı, İmge Yayınları, Ankara.
- Keleş, R. ve diğerleri (1999), *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Kent-Koop Yayını, Öteki Yayınevi, Ankara.
- Keskinok, Ç. (1997), *State and the (Re)production of Urban Space*, ODTÜ Yayını, Ankara.
- Kızılot, Ş. ve Taş, M. (2010), *Vergi Hukuku ve Türk Vergi Sistemi*, 2. Baskı, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H. (2010), “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi* (158), Ankara, 58-74.
- Öncel, Y. S. (1992), *Mahalli İdareler Maliyesi*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Öztürk, İ. ve Uğur, Y. (2009), "Emlak Vergi Değerinin Gerçek Değerine Uygun Olarak Belirlenmesinden Etkilenen Vergi, Harç ve Diğer Kamu Alacakları", *Mali Çözüm* (95), 141-157.
- Rydin, Y. (1998), *Urban and Environmental Planning in The UK*, McMillan, London.
- Yurtsever, H. (2010), "Rantın Vergilendirilmesi", *Toprak Mülkiyeti Sempozyumu*, YAYED, Memleket Yayınları, Ankara, 385-400.

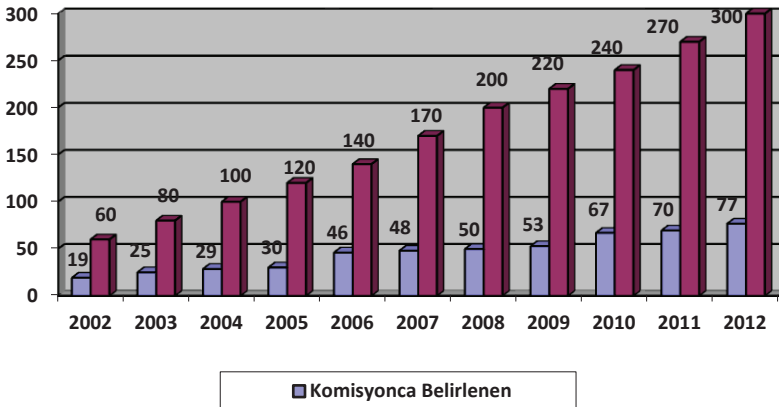
EK 1: Araştırma Kapsamında Örnek Olarak Seçilen Mahallelerde Yer Alan Dairelere İlişkin Veriler



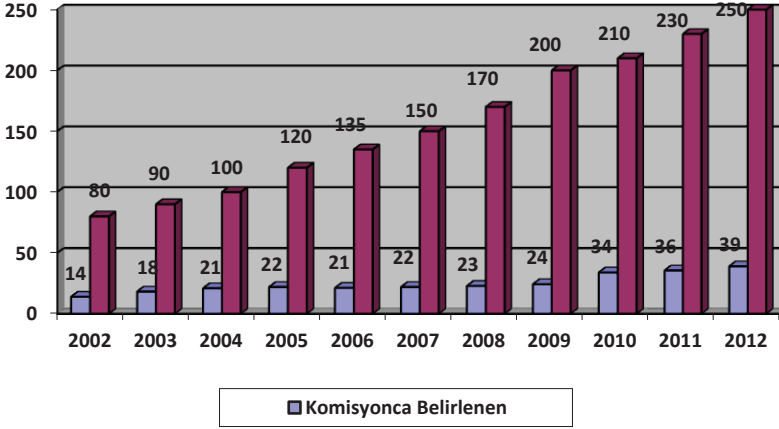
Grafik 1: Esentepe Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



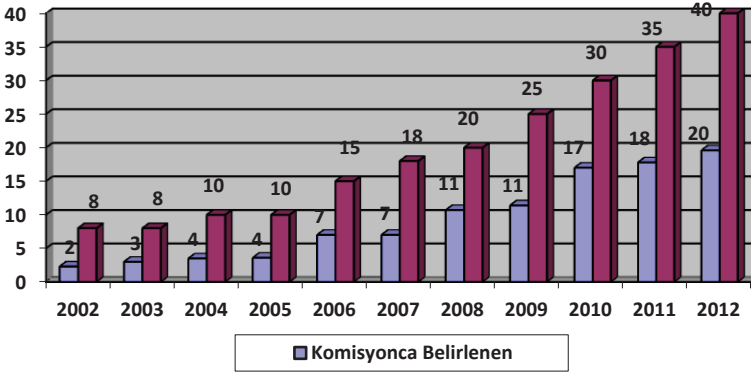
Grafik 2: İpekyol Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



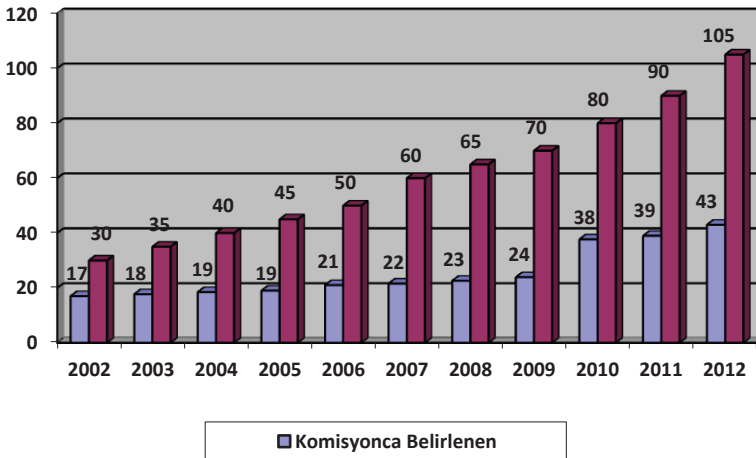
Grafik 3: Yenişehir Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



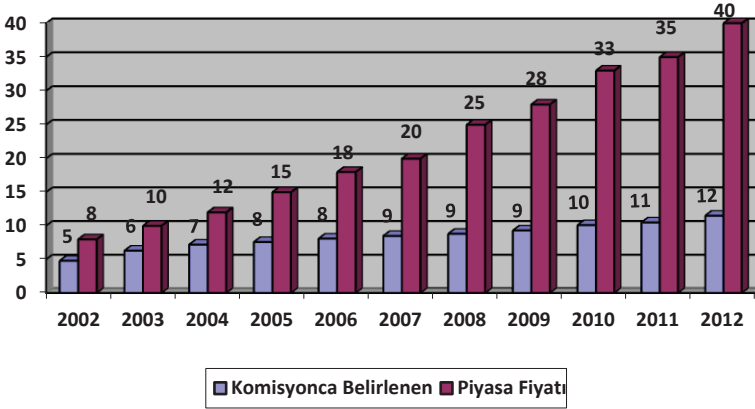
Grafik 4: Cengiz Topel Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



Grafik 5: Mimar Sinan Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



Grafik 6: Eyyüp Nebi Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL



Grafik 7: Onikiler Mahallesi Daire Fiyatları/000 (bin)TL